

# Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **158** |
| Kontant | **1.695.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **1.584** | Grund m$^2$ | **922** |
| Byggeår | **1973** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **714-2326**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

# Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.11.2026



**En særlig bolig i naturskønne Nørup**

På en fredelig adresse i det attraktive og naturskønne Nørup finder du denne meget velholdte og stemningsfulde villa, hvor både hus og have emmer af hygge, ro og overskud. Her er tale om et hjem, der skiller sig positivt ud fra mængden – både i indretning, atmosfære og ikke mindst de skønne udenomsarealer.

Boligen rummer hele 178 etagemeter, hvoraf 20 m² er en dejlig udestue, der forlænger sæsonerne og binder hus og have smukt sammen. Indretningen er anderledes end i det klassiske parcelhus, da der her er prioriteret store, sammenhængende leverum frem for mange små rum. Køkkenet med spiseplads ligger i naturlig forlængelse af spisestuen, og herfra er der videre adgang til endnu en hyggelig dagligstue. Store vinduespartier trækker lyset ind og giver samtidig kig til haven – uanset hvor du opholder dig i huset.

Fra dagligstuen er der direkte adgang til udestuen, som bliver et oplagt opholdsrum det meste af året. Boligen rummer desuden tre gode værelser med mulighed for etablering af et fjerde, et pænt badeværelse samt et praktisk bryggers med egen ind- og udgang.

Ejendommen er desuden udstyret med solcelleanlæg, som bidrager til en lavere elregning og en mere energieffektiv hverdag. Til huset hører carport samt et godt, anvendeligt udhus, der giver ekstra plads til opbevaring, værksted eller hobbyaktiviteter.

Haven er noget særligt og vidner om ejere, der virkelig har haft grønne fingre og sans for detaljen. Her er smukt anlagte bede, træer og buske, der skaber liv, farver og variation året rundt. De mange terrasser omkring huset gør det let at finde både sol, skygge og læ – perfekt til både hverdag og hyggelige stunder med familie og venner.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.11.2026














**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.11.2026





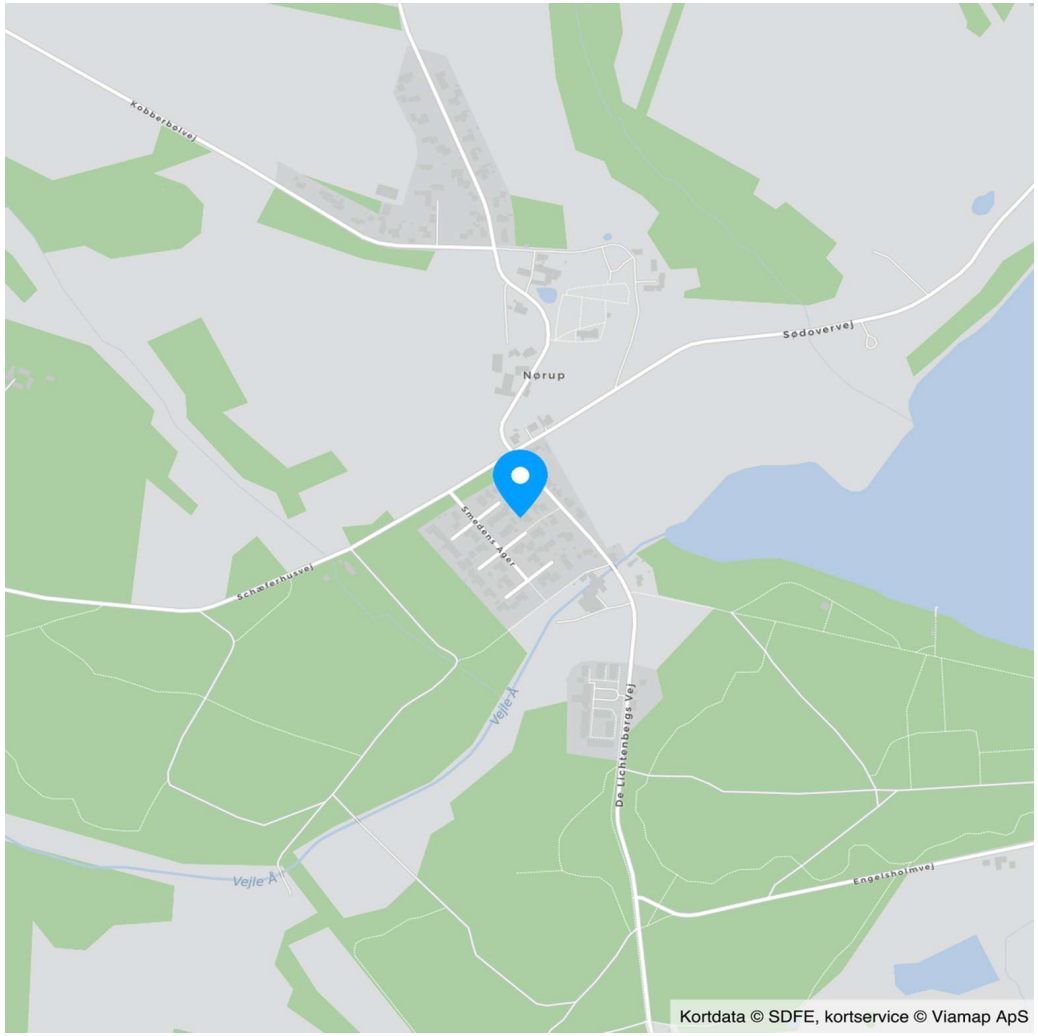
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.11.2026





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Vejle |
| Matr.nr.: | 2ar Nørup By, Nørup |
| BFE-nr.: | 4374500 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1973 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.396.000 |
| Grundværdi: | 397.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.116.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 317.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 922 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 158 $m^2$ |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Indbygget udestue el. lign.: | 20 $m^2$ |
| Carport: | 45 $m^2$ |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 24.12.1971 - Byplanvedtægt nr. 1
- Nr. 2: 07.07.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv, Prioritet forud for pantegæld 52_G_405
- Nr. 3: 11.10.1989 - Dok om naturgas/anlæg mv

**Planer**
Kommuneplan 17.B.5 - Boligområde ved De Lichtenbergs Vej og Smedens Ager i Nørup
Lokalplan Byp-2_EGT - Boligområde ved Smedens Ager, Nørup
Vejle Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Voss), Mikrobølgeovn (Sandstrøm), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Svampe, insekt- & rådskader samt vandskader der opstår i eller kan henføres til built-up tagkonstruktioner, dækkes ikke af forsikringen.
Skur (litra C) samt Væksthus (litra D) er alene omfattet af brand- og stormdækningen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 1.944 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Olietank**
Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**Planforhold**
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmelplan og/eller spildevandsplan

**Øvrige forhold**
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beliggende i et område hvor der er registreret drikkevandsinteresse, forsyningsforbud mod el.

**Anden varmekilde**
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR–ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet luft/luft varmepumpe ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 714-2326
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 08.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.696 |
| Grundskyld | kr. | 3.335 |
| Renovation | kr. | 3.828 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 134 |
| Husforsikring | kr. | 5.515 |
| Grundejerforening | kr. | 500 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 19.007 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.695.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.050 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.794 |
| Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået | kr. | 7.500 |
| I alt | kr. | 1.723.344 |

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**
Udbetaling: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.560 md. / 114.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.813 md. / 93.757 år v/24,29 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026

**Særlige oplysninger om finansiering**: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Smedens Ager 11, Nørup, 7182 Bredsten<br>Kontantpris: kr. 1.695.000 | Sagsnr.: 714-2326<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.584 | Dato: 08.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 4: hovedstol kr. 1.200.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: Grundejerforening Smedens Ager
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

## Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*

## Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.